

鄂州市自然资源和规划局临空经济区分局 规划设计要点

鄂州临空规设字[2026]第 006 号

根据《鄂州市临空经济区过渡版总体规划》及《鄂州市城市规划管理技术规定》，吴楚大道以南、望楚路以东地块（A 地块）居住地块，按如下规划技术指标办理土地相关手续并组织规划方案设计。

1.1、地块位置：吴楚大道以南、望楚路以东地块（A 地块）居住地块（详见用地绿线图）；

1.2、用地地块总面积：约 130446.32 平方米（净用地面积：约 91827.05 平方米、代征路面及绿化带面积 38619.27 平方米）。（实际面积以实测为准）

2、建设用地规划使用性质：

二类城镇住宅用地（兼容商业用地）（070102）

3、建设用地使用强度：

3.1、容积率： ≤ 1.8 （ > 1.0 ）；

3.2、建筑密度： $\leq 22\%$ ；

3.3、绿地率： $\geq 35\%$ ；

3.4、建筑高度： $\leq 80\text{m}$ ；

4、规划原则：

4.1、符合国家法律、法规要求，满足国家相关技术规范规定；

4.2、遵循《鄂州市临空经济区过渡性总体规划》用地功能分区的基本原则；

4.3、符合“五线”规划。

5、规划布局及设计要求：

5.1、建（构）筑物退道路边线距离：

符合《鄂州市城市规划管理技术规定》附表 6-1 执行。



5.2、建(构)筑物退用地边线及建筑间距须严格按《鄂州市规划管理技术规定》相关规范执行;规划方案应标注建筑间距、退界、退线等数据。

5.3、配套商业配建: 配套商业建筑面积不大于总建筑面积 5%。

5.4、机动车停车位配建指标: 住宅部分不小于 1 个/户;配套商业部分不小于 0.5 个/100 m²建筑面积;住宅配建停车位应 100%建设配备充电设施或预留充电设施安装条件。

5.5、电动自行车停车位配建指标: 不小于 0.5 个/户,电动自行车充电桩不小于 4 户/个。

5.6、社区工作服务用房配建: 按照《鄂州市新建住宅区配套建设社区工作服务用房实施办法》(鄂州政规[2018]3号)的相关规定,每户按不低于建筑面积 0.5 平方米(其中养老服务用房 0.2 平方米)的标准进行配建。

5.7、物业服务用房配建: 按照《湖北省物业服务和管理条例》第十二条,在物业区域内配置物业服务用房不低于总建筑面积千分之二,且最少不低于一百平方米。

5.8、体育设施配建: 按照《市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》(鄂州政发[2016]15号)室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米进行配建。

5.9、教育设施配套: 按照居住区规范配建相应规模的教育设施。

5.10、地块内平面布局: 按国家规范名称明确标注各建筑功能属性。

6、特殊要求:

6.1、规划及建筑方案应满足环保、消防、间距、日照、安全、人防、抗震、燃气等相关规范要求。

6.2、应配套市政设施专业规划设计（须与周边地块一并组织）；地块范围内排水严格实行“雨污分流”，污水接入城市排污干管。

6.3、规划地块内所设计建（构）筑高度必须符合机场净空控高要求，并做好相关论证。

7、规划设计方案及成果要求：

7.1、持本通知书委托具有承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计；要求提供设计单位完成的2个以上方案；

7.2、方案设计所涉及的用地类别和面积、建筑类别和面积须进行分类计算。用地类别包括：规划总用地、规划净用地、对外交通用地、道路广场用地、绿地（区分公共绿地）、水域及其它用地面积；

7.3、平面坐标系统为 CGCS2000 坐标系（严禁旋转、平移或放缩比例）；

7.4、建筑面积计算标准：按“居住、公共设施、商业、金融、工业、科教、仓储、特殊建筑、市政公用设施、交通设施”等分类；建筑面积计算标准按建设部《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行；

7.5、报审资料（六图一书）

①、规划总平面图（以 m 为单位，含标准建筑退线及建筑间距的总平面规划图，数据格式为 dwg）；

②、建筑立面及景观效果图（含鸟瞰图和夜景观亮化图，一号图板规格，数据格式为 JPEG）

③、日照分析图

④、管线综合图；

⑤、竖向设计图；

⑥、标准层设计图；

⑦、规划文本。

8、其他事项规定：

8.1、本通知书附规划设计范围绿线图 1 份，图文一体方为有效；

8.2、本通知书所列规划设计要点（条件）是办理土地相关手续和临空经济区规委会审批设计方案的重要依据；未经本局依法批准，不得改变本设计要点规定的各项指标和要求。

8.3、报建单位持规划设计方案及本通知书到我局报审。

8.4、本设计要点有效期二年，上级另有规定，从其规定。

8.5、以出让方式取得国有土地使用权的，依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同，建设单位在有效期内签订了国有建设用地使用权出让合同，不需要再申请办理规划设计要点的延期手续。

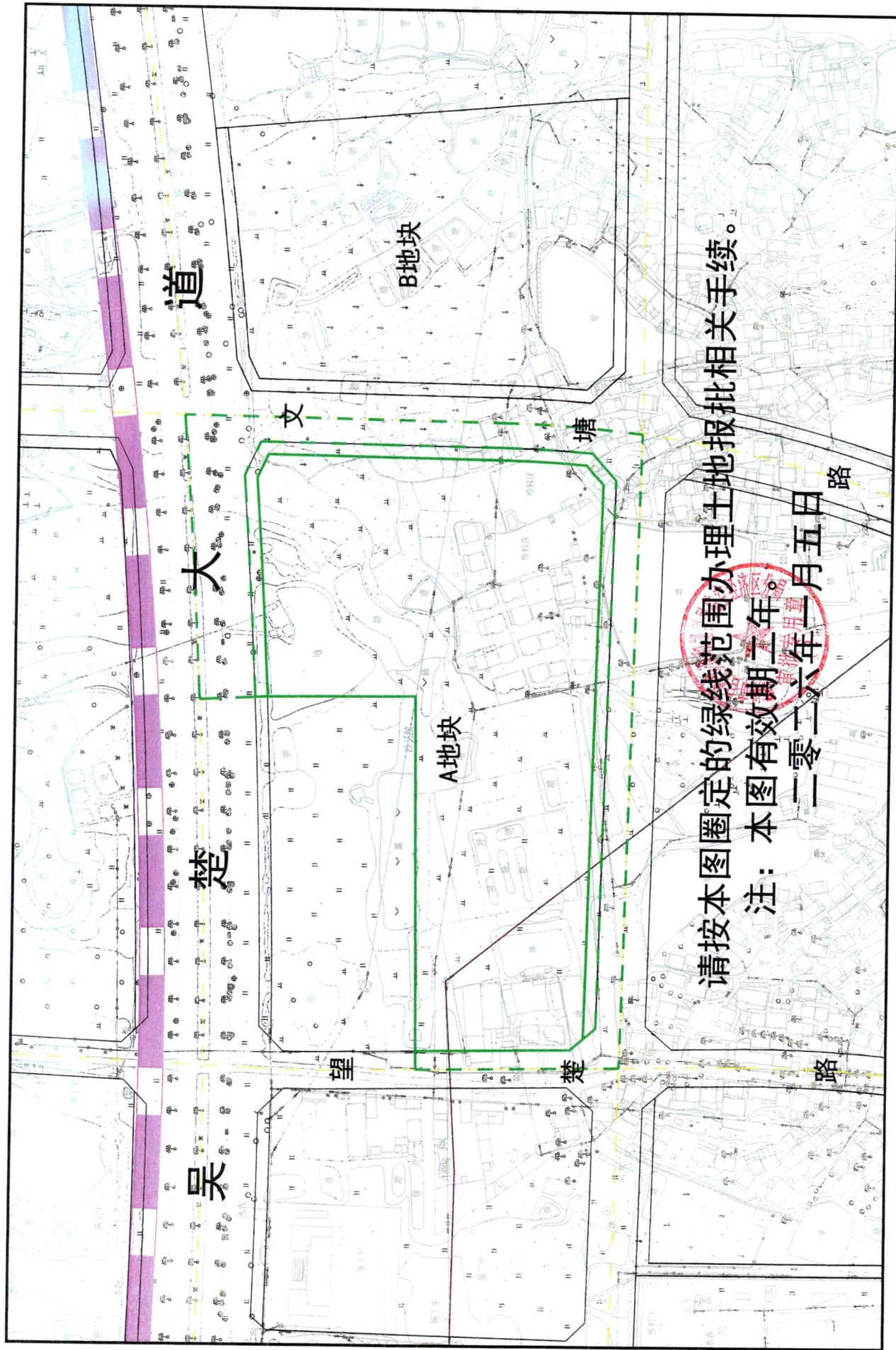


二零二六年一月五日

吴楚大道以南、望楚路以东地块(A地块)居住地块用地绿线图

CGCS2000坐标系

编号: LKLX2026004号



请按本图圈定的绿线范围办理土地报批相关手续。

注: 本图有效期二年。

二零二六年一月五日

路

鄂州市2012年第7批次1号(2)、2021年第5批次1号地块(2)勘测定界图(供地用图)

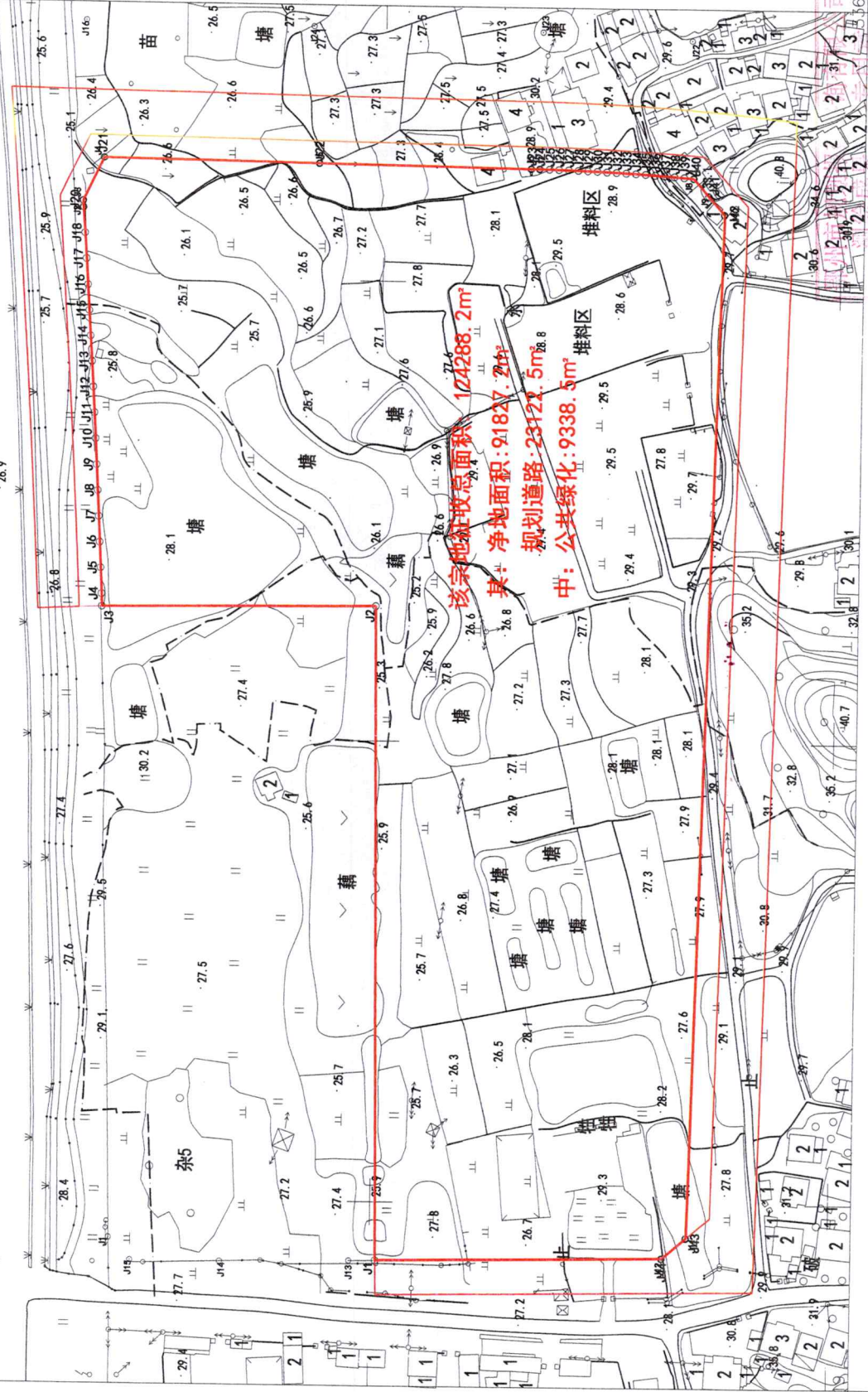
3361.19-38588.32

8588.92

3361.61

北

吴楚大道



测量员: 范先顶
绘图员: 范先顶
检查员: 皮炳坤

证书编号: 2
有效期: 2025年10月

2025年10月解析法测绘界址点。
2000坐标系。
1985国家高程基准。
2017年版图式。

1:2000